LEYTEN & VAN DER LINDE
RENTMEESTER EN MAKELAARDIJ

De Koning & Witzier
Dé agrarisch makelaar - onteigeningsdeskundige

GROND

bedrijfsmiddel en belegging tegelijk

Er is veel te zeggen over grond. Als agrarisch makelaarskantoor hebben wij dagelijks gesprekken over grond. Meestal gaat dit over kopen, verkopen, verhuren, pachten of verpachten en taxeren voor diverse doeleinden zoals bedrijfsovername, financiering enzovoorts. Grond is daarom een heel interessant bedrijfsmiddel waar boeren altijd op, en mee werken.

In het verre verleden werd er letterlijk om grond gevochten. Vandaag de dag doen we dat meer geciviliseerd. We bieden 'gewoon' meer geld dan de buurman of andere geïnteresseerden om grond te verkrijgen, om zo het bedrijf te vergroten.
'Grond is de ruimte' op deze wereld, waar mensen op leven en ook ván leven. Het meeste voedsel van de mensheid groeit tenslotte in of op de grond. Grond is tegelijkertijd nodig als ruimte voor mensen, dieren, natuur en veel andere activiteiten.

Kortom: grond is zeer veelzijdig. Ik beperk mij in dit artikel tot de belangen van grond voor de agrarische sector. Zoals al gezegd, hebben wij als agrarisch makelaarskantoor dagelijks met grond te maken. Wij als De Koning en Witzier Makelaars en Leyten & Van der Linde Rentmeester en Makelaardij hebben jarenlange ervaring in het adviseren van agrarische ondernemers over grond.

De marktwaarde van grond

Wat is 'de marktwaarde' van grond? Vraag en aanbod bepalen de prijs is de algemene stelregel. Wie zijn vragers en wie zijn de aanbieders? In het verleden waren agrarisch ondernemers de grootste vragers in de markt. De laatste decennia zijn er veel vragers bijgekomen. Onze overheid is bijvoorbeeld één van deze grote vragers geworden. Hierbij doelen wij met name op de realisatie van natuurgebieden, maar ook de uitbreiding van dorpen en steden. Naast onze overheid zijn er ook veel particuliere initiatieven die naar grond vragen.

De soort grond

In Nederland hebben we allerlei soorten grond. We hebben de eerste klas landbouwgrond in Flevoland en de Noordoostpolder. Daarbuiten zijn ook best goede landerijen te vinden, echter zijn er ook heel veel veenweidegronden. Voor alle locaties en soorten grond is er een aparte markt. Een conclusie is wel dat alle grond in de afgelopen 30 á 40 jaar, gemiddeld genomen alleen maar duurder is geworden. De laatste echte grondmarktcrisis dateert van eind jaren 70, begin jaren 80. Daarna kunnen we eigenlijk stellen dat de agrarische grondprijs alleen maar gestegen is van ca. € 1,- per m² in 1980 naar € 15,- per m² in de huidige markt.

Grondprijs en 'waarde'

Naast het stijgen van de marktwaarde is ook de conclusie te trekken dat de grondprijzen de bedrijfseconomische waarde ver overtreft. Feitelijk is op de grond door middel van productie eigenlijk geen rendement te behalen. Dit zou betekenen dat een boer geen grond zou moeten kopen, omdat het bedrijfseconomisch niet haalbaar is.
De praktijk is echter dat er in de afgelopen jaren sprake is geweest van enorme schaalvergroting. Deze schaalvergroting heeft de toekomst van de bedrijven versterkt. De financiering van de 'te dure grond' is meestal gedaan met behulp van de overwaarde van goedkoper verkregen grond. Deze overwaarde wordt, of is te verzilveren door middel van financiering, waarbij het gehele bedrijf wordt ingezet als zekerheid voor de financiering van een 'duur' aangekocht stuk grond.

In de afgelopen decennia zijn er veel gronden voor projectontwikkeling verkocht, en deze gelden zijn geherinvesteerd in landbouwgrond. Het duurder worden van grond is in de praktijk door de agrarisch ondernemers gecompenseerd, door uitbreiding te realiseren. Meer productie en meer omzet hielp er aan mee dat de gestegen grondprijzen konden worden opgevangen. Een interessante opmerking in dit verband is wel dat bij bedrijfsovername per heden wordt uitgegaan van de 'going-concern' waarde en die is momenteel maar een 'schijntje' van de vrije verkoopwaarde.
Alleen tegen die waarde kan op dit moment nog een agrarisch bedrijf overgenomen en voortgezet worden door een jonge ondernemer.

Grond als financiering voor het bedrijf

Grond is te gebruiken voor de financiering van het bedrijf. De zekerheid die de waarde van de grond vertegenwoordigd, is voor veel banken een reden om agrarisch ondernemers te financieren. Veel grond is inmiddels ook in erfpacht gebracht, om zo geld vrij te maken voor investeringen binnen het bedrijf. Daarbij valt te denken aan de bouw van stallen, schuren en dergelijke.
Een ondernemer moet wel altijd de vraag blijven stellen of de verkoop van bloot eigendom en het behoud van erfpacht wel een verantwoorde financiering is, met name voor de langere termijn.

Rendement van grond

Het rendement van grond is voor een agrarisch ondernemer dikwijls laag. Met de huidige grondprijzen is het meestal niet eens interessant om een bedrijfseconomische calculatie te maken of grond wel of niet kan worden aangekocht. Meestal is het een ondernemersbeslissing om juist wel grond aan te kopen, om zo de positie van het bedrijf te versterken en de lasten te verdelen over de hectaren. Het is hierbij wel belangrijk om te beoordelen of die financiering betaalbaar is.

Op deze manier bekeken lijkt het dat het rendement op een agrarisch bedrijf van grond zo laag is, zodat de vraag gesteld zou kunnen worden of het wel interessant is om te investeren in grond? De praktijk blijkt echter dat het langdurige rendement van grond redelijk groot is. Wanneer we leren van het verleden, blijkt dat de waarde van de grond behoorlijk is opgelopen en dat op lange termijn het rendement in die waardestijging kan worden gevonden.

Belegging

Vandaag de dag is grond als belegging daarom interessant, land is waardevast. Rendement van geld op de bank is op dit moment niet waardevast te noemen. Negatieve rente, vermogensrendementsheffing en inflatie 'knabbelen' jaarlijks aan uw vermogen, wanneer het op de bank staat. Wanneer uw geld is geïnvesteerd in grond is er wellicht een beperkt rendement in huuropbrengst, maar daar tegenover staat de waardestijging. Wanneer u de grond bedrijfsmatig (in Box 1) blijft gebruiken, kan ook de vermogensrendementsheffing worden voorkomen.

Als makelaarskantoor adviseren wij jaarlijks vele agrarische ondernemers over het al dan niet verkopen van grond, dan wel in het investeren c.q. beleggen. Wij zijn als Rentmeesters in staat om uw grond het maximale rendement op te laten leveren. Mocht u na willen denken over uw grondpositie en daarover van gedachte willen wisselen, neem dan contact met ons op!

Niek Doelman
De Koning en Witzier Makelaars
Leyten & Van der Linde Rentmeester en Makelaardij

foto's: Shutterstock